



高等职业教育
高职高专建筑工程

“十二五”规划教材
技术专业精品课程系列教材

招标投标与合同管理

■ 郭宏伟 主编



科学出版社

高等职业教育“十二五”规划教材

高职高专建筑工程技术专业精品课程系列教材

招投标与合同管理

郭宏伟 主 编

吴秋懿 副主编

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、相关行政法规和部门规章等规定,结合我国2007年版《标准施工招标资格预审文件》、《标准施工招标文件》,根据“高职建筑工程技术专业人才培养方案”的课程定位进行编写,全面系统地阐述了工程建设领域招标投标与合同管理的理论和操作方法,重点放在建设工程招标投标与合同的实际应用方面。全书共分三个单元,即建设工程施工招标管理、建设工程施工投标管理和建设工程施工合同管理。

本书可作为高职高专建筑工程技术、建筑工程监理、建筑工程管理、建筑工程造价、房地产经营与估价、物业管理等相关专业的教学用书,也可供从事建设工程招标投标与合同管理的人员和相关岗位人员学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

招标投标与合同管理/郭宏伟主编. —北京:科学出版社,2012
(高等职业教育“十二五”规划教材·高职高专建筑工程技术专业精品课程系列教材)

ISBN 978-7-03-033844-0

I. ①招… II. ①郭… III. ①建筑工程-招标-高等职业教育-教材 ②建筑工程-投标-高等职业教育-教材 ③建筑工程-经济合同-管理-高等职业教育-教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 043686 号

策划编辑:何舒民 彭明兰

责任编辑:何舒民 杜 晓 / 责任校对:马英菊

责任印制:吕春珉 / 封面设计:曹 来

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

铭浩彩色印装有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2012年5月第一版 开本:787×1092 1/16

2012年5月第一次印刷 印张:13 1/4

字数:288 000

定价:28.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈铭浩〉)

销售部电话 010-62134988 编辑部电话 010-62137154 (VA03)

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229; 010-64034315; 13501151303

高职高专建筑工程技术专业精品课程系列教材

编写指导委员会

顾 问：杜国城

主 任：胡兴福

副主任：赵 研 危道军 范柳先 郝 俊

委 员：(以姓氏笔画为序)

王洪健 王陵茜 石立安 叶 琳

刘晓敏 孙晓霞 何舒民 张小平

张敏黎 张瑞生 李仙兰 周建郑

周道君 赵朝前 郭宏伟 陶红林

秘 书：杜 晓

《招投标与合同管理》

编写人员名单

主 编：郭宏伟 (黑龙江建筑职业技术学院)

副主编：吴秋懿 (内蒙古建筑职业技术学院)

参编人员：杨 晶 (内蒙古建筑职业技术学院)

兰凤林 (四川建筑职业技术学院)



序

Preface

就业需求是职业教育的出发点。职业教育必须以就业需求为重要依据来确定自己的培养目标，来适应社会需求与社会发展。职业教育坚持“以就业为导向”，加速了高等职业教育领域方方面面的改革，加速了高等职业教育由“学科本位”向“能力本位”的改革步伐，使“能力本位”教学思想和理论在我国高等职业教育迅速发展的同时逐步确立起来，并由此促使我国的高等职业教育事业快速走到健康发展的良性轨道。

知识结构是形成能力的基础，也是终身学习的必备条件；而能力是高职教育培养目标的核心。如何构建相互联系、相互交叉、彼此渗透、高度融合、“双轨共进”的理论课程体系和实践课程体系，以及与之相配套的师资队伍、教学组织方式、教学资源和教材建设，是高职教育在目前和今后一个时期内面临的重要任务。

遵循教材建设要以教改为先的编辑出版理念，科学出版社以国家级课题“高职高专教育土建类专业教学内容和实践教学体系研究”成果为依据，组织全国土建教育领域资深的专家和一线教育工作者，以教材作为实现“两个体系”的重要载体，开发了这套“高职高专建筑工程技术专业精品课程系列教材”。编写过程中，本套教材的编写指导委员会和编写老师多次召开研讨会，就如何推动建筑工程技术专业教学改革和促进教学质量提高，对该专业人才培养目标及培养方案、课程体系进行了研讨，确定了本套教材的课程名称、定位，并针对各门课程的性质、任务和类型确定了编写思路和编写模式。本套教材主要有以下特点：

1. 在课程体系上，既充分考虑到建筑工程技术专业核心能力课程的共性，又兼顾到全国各院校对该专业办学的特色性，既能顾及



我国高职教育的实际情况，又能符合高职教育的改革趋势，充分体现先进性与实用性。

2. 在内容选取上，依据建筑行业的现实和发展需要，将新的规范，标准和技术作为编写创新的第一着眼点，同时把职业标准、岗位证书要求融合贯穿于教材的内容之中，从多方面体现内容创新。

3. 在教材表现形式上，充分考虑教学对象的身心特点，除采用双色印刷外，还增加实物照片的使用量，并用图、表或框图形象地表达工艺或操作流程，真正做到图文并茂。本套教材既体系完整又形象直观，增加学生的阅读兴趣，提高教学效果。

4. 在相关配套资源上，本套教材同时配备教学课件、习题答案，以及其他助教、助学资源，教材与教学资源配套。将教材建设与精品课程建设结合起来，努力实现集成创新，真正做到方便教学、便于推广，为提高专业教学质量提供高水平的服务。

当然，我们也应该看到，高等职业教育的改革有一个不断发展和完善的过程。今天科学出版社组织出版的这套教材，仅仅是这个过程中阶段性成果的总结和推广。我们也坚信，随着课程改革的不断深入，这套教材也将不断提升和改进。

愿本套教材的出版能够为充满生机的土建类高职教育贡献一份力量。

高职高专教育土建类专业教学指导委员会

2010年4月



前言

Foreword

“招 投标与合同管理”是高职建筑工程技术、建筑工程监理等相关专业的课程定位进行编写，系统地阐述了工程建设领域的招投标与合同管理的理论、法律知识和操作方法，重点放在建设工程招投标与合同实际操作的应用方面。

本书依据《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国合同法》编写，其特色是对我国 2007 年版本的《标准施工招标资格预审文件》、《标准施工招标文件》的应用和操作要点进行了较详细的叙述。本书主要是满足高职建筑工程技术专业的教学需要，也可以作为其他相关专业和岗位培训的教学用书。

本书由郭宏伟（黑龙江建筑职业技术学院）任主编，吴秋懿（内蒙古建筑职业技术学院）任副主编。本书单元 1 中的第 1 章由杨晶（内蒙古建筑职业技术学院）编写；单元 1 中的第 2 章、第 3 章由兰凤林（四川建筑职业技术学院）编写；单元 2 由吴秋懿编写；单元 3 由郭宏伟编写。郭宏伟对全书进行整理和统稿。

全书由 3 个学习单元（包括 8 个训练项目）构成，建议按 40 学时授课。

在本书编写过程中参考了大量近年出版的有关建设工程合同管理方面的书籍，尤其是其中最新内容和成果，在此，谨向原书作者致以诚挚的谢意。

由于作者水平有限，书中难免存在缺点和不足，恳请广大读者批评指正。

目 录

序 前言

概 述 建设工程招标投标管理

0.1 建设工程招标投标的概念	1
0.1.1 建设工程招标投标	1
0.1.2 招标投标制度的建立	2
0.1.3 工程招标投标的分类	2
0.1.4 工程招标投标的范围	2
0.1.5 工程招标投标应遵循的原则	4
0.1.6 工程招标投标的意义	5
0.2 招标投标管理与合同管理的关系	5
0.3 政府主管部门对招标投标的监督	6
0.3.1 监管体系	6
0.3.2 行政监管机构	7

单元 1 建设工程施工招标管理



招标及施工招标准备工作

1.1 招标方式	10
1.1.1 公开招标	10



1.1.2 邀请招标	11
1.1.3 公开招标和邀请招标方式的主要区别	11
1.2 招标程序	12
1.2.1 招标准备阶段	14
1.2.2 招标阶段	14
1.2.3 决标成交阶段	17
1.3 施工招标准备阶段主要工作	19
1.3.1 划分合同数量	19
1.3.2 选择招标方式	20
1.3.3 办理招标备案	20
1.3.4 编制工程招标控制价	20
1.3.5 编制招标有关文件	21
小结	45
思考与练习	45

2

施工招标阶段主要工作

2.1 发布招标公告	46
2.2 资格预审	47
2.2.1 资格预审的目的	47
2.2.2 资格预审的程序	47
2.2.3 投标人必须满足的基本资格条件	48
2.2.4 联合体的资格预审	49
2.3 发售招标文件	49
2.4 现场踏勘和投标答疑	50
2.4.1 现场踏勘	50
2.4.2 投标答疑	50
2.5 招标文件的修订和补遗	51
小结	51
思考与练习	51

3

施工决标成交阶段主要工作

3.1 开标	53
3.1.1 开标时间和地点	53
3.1.2 开标的程序	54
3.2 评标	55
3.2.1 评标委员会	55



3.2.2	评标方法	56
3.2.3	评标工作程序	57
3.2.4	评标报告	61
3.3	定标	62
3.3.1	定标原则	62
3.3.2	定标程序	62
3.4	签订工程施工合同和发出开工通知	67
3.4.1	签订工程施工合同	67
3.4.2	发出开工通知	67
	小结	69
	思考与练习	69

单元2 建设工程施工投标管理

4

施工投标准备工作

4.1	建设工程投标的一般规定	72
4.1.1	投标人应具备的条件	72
4.1.2	关于投标的禁止性规定	76
4.2	投标前期工作	77
4.2.1	确定招标信息的可靠性	77
4.2.2	工程业主的调查分析	77
4.2.3	竞争对手的调查	78
4.2.4	成立投标组织机构	78
	小结	79
	思考与练习	79

5

施工投标主要工作

5.1	投标报名和参与资格预审	80
5.1.1	投标报名	80
5.1.2	参与资格预审	80
5.2	办理注册手续	82
5.3	领取和研究招标文件	82
5.3.1	领取招标文件	82
5.3.2	研究招标文件	83
5.4	调查投标环境和参加标前会议	83
5.4.1	调查投标环境	83



5.4.2 参加标前会议	84
5.5 办理投标担保	85
5.6 投标决策、策略和技巧	86
5.6.1 投标决策	86
5.6.2 投标策略	88
5.6.3 投标技巧	89
5.7 投标风险分析与防范	92
5.7.1 工程风险的内容	92
5.7.2 投标风险分析	92
5.7.3 投标风险防范	93
5.8 编制投标文件	95
5.8.1 投标文件的组成	95
5.8.2 投标文件的编制步骤	95
5.8.3 投标有效期	96
5.8.4 投标报价	97
5.8.5 编制施工组织设计	101
5.8.6 投标文件的编制	103
5.9 递交投标文件和参加开标会议	106
5.9.1 递交投标文件	106
5.9.2 参加开标会议	106
5.10 领取中标通知书和签订工程施工合同	107
5.10.1 领取中标通知书	107
5.10.2 签订工程施工合同	107
小结	108
思考与练习	108

单元3 建设工程施工合同管理

6

合同管理法律基础

6.1 建设工程合同管理概述	110
6.1.1 建设工程合同相关法律体系	110
6.1.2 建设工程合同管理的任务	111
6.1.3 建设工程合同管理的方法	112
6.2 合同法律关系	113
6.2.1 合同法律关系的构成	113
6.2.2 合同法律关系的产生、变更与消灭	115
6.2.3 代理关系	116



6.3 合同担保	118
6.3.1 担保的概念	118
6.3.2 担保方式	119
6.3.3 保证在建设工程中的应用	122
6.4 工程保险	123
6.4.1 保险概述	123
6.4.2 建设工程涉及的主要险种	124
6.4.3 保险合同管理	125
小结	127
思考与练习	127

7

合同法律制度

7.1 合同法概述	128
7.1.1 合同的概念	128
7.1.2 《中华人民共和国合同法》的基本原则	129
7.1.3 《中华人民共和国合同法》简介	130
7.1.4 合同的分类	130
7.2 合同的订立	131
7.2.1 合同的形式和内容	131
7.2.2 要约与承诺	133
7.2.3 合同示范文本	135
7.2.4 格式条款	135
7.2.5 缔约过失责任	136
7.3 合同的效力	137
7.3.1 合同的生效	137
7.3.2 无效合同	139
7.3.3 可变更或可撤销的合同	141
7.3.4 相关事件对合同效力的影响	142
7.4 合同的履行、变更和转让	142
7.4.1 合同的履行	142
7.4.2 合同的变更	145
7.4.3 合同履行中的债权转让和债务转移	146
7.4.4 合同的转让	147
7.5 合同的终止	148
7.5.1 合同终止概述	148
7.5.2 债务已按照约定履行	148
7.5.3 合同解除	148



7.5.4 债务相互抵消	149
7.6 合同的违约责任	150
7.6.1 违约责任的概念	150
7.6.2 承担违约责任的条件和原则	151
7.6.3 承担违约责任的方式	152
7.6.4 因不可抗力无法履约的责任承担	153
7.7 合同争议的解决	153
7.7.1 解决合同争议的方式	153
7.7.2 仲裁	154
7.7.3 诉讼	156
小结	157
思考与练习	157



建设工程施工合同管理实务

8.1 建设工程施工合同管理概述	158
8.1.1 建设工程施工合同的概念和特点	158
8.1.2 建设工程施工合同示范文本	159
8.1.3 施工合同管理涉及的有关各方	160
8.1.4 施工合同的监督管理	161
8.2 建设工程施工合同的订立	163
8.2.1 工期和合同价款	164
8.2.2 合同文件	165
8.2.3 标准和规范	166
8.2.4 发包人和承包人的义务	166
8.2.5 材料和设备的供应	168
8.2.6 担保和保险	168
8.2.7 解决合同争议的方式	169
8.3 施工准备阶段的合同管理	169
8.3.1 施工图纸	169
8.3.2 施工进度计划	169
8.3.3 施工准备工作	170
8.3.4 开工	170
8.3.5 工程的分包	170
8.3.6 工程预付款	171
8.4 施工过程的合同管理	171
8.4.1 对材料和设备的质量控制	171
8.4.2 对施工质量的监督管理	173



8.4.3 隐蔽工程与重新检验	174
8.4.4 施工进度管理	175
8.4.5 设计变更管理	177
8.4.6 工程量的确认	178
8.4.7 支付管理	179
8.4.8 不可抗力	180
8.4.9 施工环境管理	181
8.5 竣工阶段的合同管理	182
8.5.1 工程试车	182
8.5.2 竣工验收	183
8.5.3 工程保修	185
8.5.4 竣工结算	186
8.5.5 施工索赔	187
小结	193
思考与练习	193
主要参考文献	194



学习本章后，学生应从全局上掌握建设工程招标投标的概念与遵守原则、招标投标管理与合同管理的关系以及政府主管部门对招标投标的监管体系与监督程序等。

0.1 建设工程招标投标的概念

招标是指招标人事先公布工程、货物或服务等相关条件和要求，通过发布广告或发出邀请函等形式，召集自愿参加竞争者投标，并根据事前规定的评选办法选定承包商的市场交易活动。按照我国有关规定，工程是指各类房屋和土木工程建造、设备安装、管线敷设、装饰装修等建设以及附带的服务。货物是指各种各样的物品，包括原材料，产品，设备，固态、液态或气态物体，电力，以及货物供应的附带服务。

投标就是投标人根据招标文件的要求，提出完成发包业务的方法、措施和报价，竞争取得业务承包权的活动。

整个招标投标过程包含招标、投标和定标（决标）三个主要阶段。招标是招标人事先公布有关工程、货物或服务交易业务的采购条件和要求，以吸引他人参加竞争承接。这是招标人为签订合同而进行的准备，在性质上属要约邀请。投标是投标人获悉招标人提出的条件和要求后，以订立合同为目的向招标人作出愿意参加有关任务的承接竞争的表示，在性质上属要约。定标是招标人完全接受众多投标人中提出最优条件的投标人，在性质上属承诺，承诺即意味着合同成立。招标投标的过程，是当事人就合同条款提出要约邀请、要约、承诺，直至签订合同的过程。

招标投标是商品经济发展到一定阶段的产物，是一种具有竞争性的采购方式。我国从 20 世纪 80 年代初开始逐步实行招标投标制度。目前大量的经常性的招标投标业务，主要集中在工程建设、机械成套设备、进口机电设备、利用国外贷款等方面，其中又以工程建设为最。

0.1.1 建设工程招标投标

建设工程招标投标，是指建设单位或个人（即业主或项目法人）通过招标的方式，将建设工程项目的勘察、设计、施工、材料设备供应、监理等业务，一次或分步发包，由具有相应资质的承包单位通过投标竞争的方式承接。其最突出的优点是：将竞争机制



引入工程建设领域，将工程项目的发包方、承包方和中介方统一纳入市场，实行交易公开，给市场主体的交易行为赋予了极大的透明度；鼓励竞争，防止和反对垄断，通过平等竞争，优胜劣汰，最大限度地实现投资效益的最优化；通过严格、规范、科学合理的运作程序和监管机制，有力地保证了竞争过程的公正和交易安全。

0.1.2 招标投标制度的建立

招标投标制度在建筑业应用较久，在国际市场上已实行了 200 多年，在发达国家和大多数发展中国家被广泛采用，英国政府于 1830 年即明令实行招标投标制度，而这种招标投标制度进入我国是在 20 世纪初。1980 年，国务院在《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》中明确鼓励在建筑领域推广招标投标制度。同年，原国家计委和城乡建设环境保护部共同颁布了《建设工程招标投标暂行规定》。之后，国家有关部委又相继发布了关于材料承包、设计招标投标、设备招投标及施工招投标的各种暂行规定和管理办法。

为了适应社会主义市场经济体制的需要，保护国家利益、社会公众利益和招标投标活动当事人的合法权益，保证项目质量，1999 年 8 月 30 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过了《中华人民共和国招标投标法》，于 2000 年 1 月 1 日开始施行。这些法令、法规的制定和颁布，极大地推动了我国建设工程招标投标制度的发展。

随着建设工程的不断发展，建设工程招标投标制度逐步建立并不断完善，并在此基础上产生了招标代理机构。招标代理机构是从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。从国际上看，招标代理机构是建筑市场和招标投标活动中不可缺少的重要力量。随着我国建设市场的健康发展和招标投标制度的完善，招标代理机构必将在数量上和质量上得到较大发展，同时也将推动我国招标投标制度尽快同国际惯例接轨。

0.1.3 工程招标投标的分类

建设工程招标投标的类型较多，可按照不同的标准进行分类，如图 0-1 所示。

0.1.4 工程招标投标的范围

在进行建设工程招标投标过程中，业主必须根据工程项目的特点，结合自身的管理能力，确定工程的招标范围。

1. 必须招标的项目

根据《中华人民共和国招标投标法》的规定，在中华人民共和国境内进行的下列工程建设项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：

- 1) 大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- 2) 全部或者部分使用国有资金或者国家融资的项目；
- 3) 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

根据上述规定，2000 年 5 月 1 日国家计委发布了《工程建设项目招标范围和规模

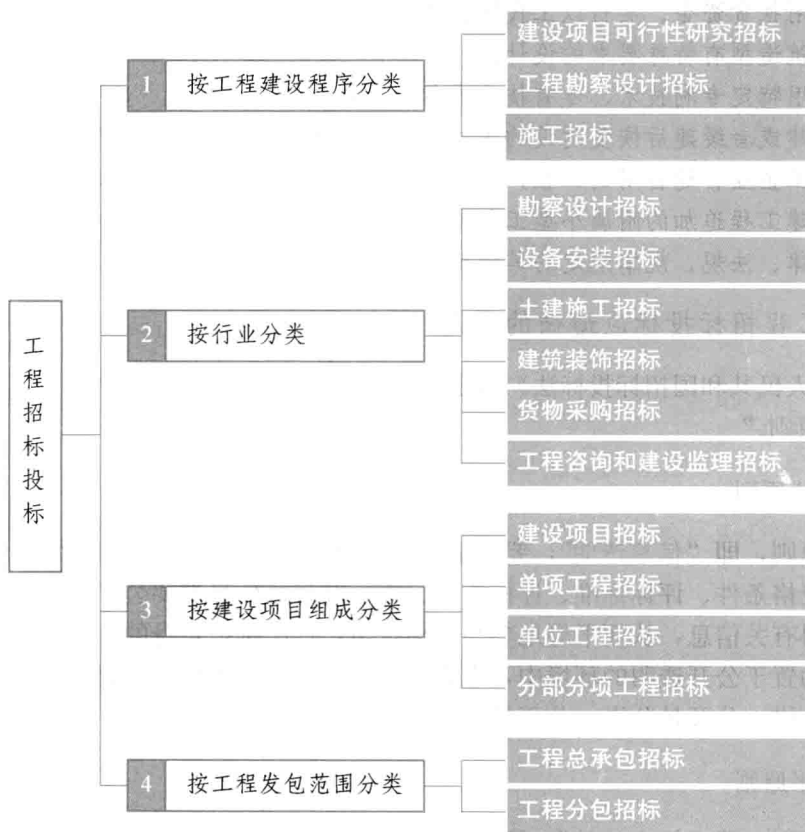


图 0-1 招标投标的分类

标准》，对《中华人民共和国招标投标法》中有关工程建设项目必须进行招标的项目范围作出了具体的规定：

- 1) 施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；
- 2) 重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；
- 3) 勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的；
- 4) 单项合同估算价低于前三项规定的标准，但项目总投资额在 3000 万元人民币以上的。

各省、自治区、直辖市人民政府可根据实际情况，规定本地区必须进行招标的具体范围的规模标准，但不得缩小国家计委规定中的必须进行招标的范围。

2. 可以不进行招标的项目

按照《中华人民共和国招标投标法》和有关规定，属于下列情形之一的，经县级以上地方人民政府建设行政主管部门批准，可以不进行招标：

- 1) 涉及国家安全、国家秘密的工程；
- 2) 抢险救灾工程；